

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY BẮC
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2022/DS-ST.

Ngày: 18/8/2022.

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi QSD đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trung;

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đoàn Văn Em;

2. Ông Đoàn Văn Vui.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thảo – Thư ký TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tham dự phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Châm – Kiểm sát viên.

Ngày 18/8/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 160/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2020/QĐXXST-DS ngày 08/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Phan Thị Bé T, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: ông Lê Văn S, sinh năm: 1966; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Văn Hữu N1, sinh năm: 1991;

Địa chỉ: ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Chị Lê Thị Bạch T1, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: số X, Đ, phường Y, quận M, TPHCM.

3. Chị Lê Thị Kim N2, sinh năm: 1989;

Địa chỉ: số X1, P, phường Y1, quận M1, TPHCM.

(Chị T1 và N2 có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; các đương sự khác có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay nguyên đơn bà Phan Thị Bé T trình bày:

Trước đây bà T với ông S là vợ chồng. Năm 1999 ông bà ly hôn. Phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa số 102 và 104, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre. Thửa 102 do ông Lê Văn S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 104 do bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai phần đất tranh chấp nêu trên mỗi phần cùng có diện tích là 400m². Cả 02 thửa đất 102 và 104, tờ bản đồ số 23, được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2013. Nguồn gốc đất của cha mẹ ông S cho. Sau khi ly hôn, Tòa án chia cho bà T và các con được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 104 có diện tích 4.811,6m²; ông S được quyền sử dụng thửa 102 có diện tích 2.664,6m².

Vào tháng 5/2015, bà T có lập hợp đồng viết tay trao đổi 01 bờ đất trồng cây lâu năm với ông S, có sự chứng kiến của 03 người con của ông bà. Nội dung trao đổi bà T nhận 400m² đất thửa 102 của ông S còn ông S nhận 400m² đất thửa đất 104 của bà T. Tờ giấy tay này hiện nay ông S đang giữ bà T không còn giữ tờ giấy tay này. Bà T với ông S thực hiện hợp đồng trao đổi đất như đã thỏa thuận. Bà T đã nhận đất vào tháng 5/2015 và cất nhà ở đến nay nhưng chưa thực hiện việc sang tên thửa đất. Phần đất của ông S đổi cho bà T lúc đó hiện trạng là một phần đất trồng và một cái ao. Sau khi trao đổi, quá trình sử dụng đất bà T và các con bà T là Lê Thị Bạch T1, Lê Thị Kim N2, Lê Văn Hữu N1 bơm cát san lấp ao và xây dựng nhà ở vào tháng 5/2015. Ngoài ra, khi làm nhà mẹ bà T có cho 100.000.000 đồng. Trong quá trình xây nhà, ông S không có ý kiến và cũng không ngăn cản. Căn nhà có kết cấu nhà tường kiên cố; phần đất còn lại trồng cây lâu năm. Căn nhà trên phần đất đang tranh chấp kể cả phần nhà tiền chế, nhà dưới, cống nước, sân chi phí hết tại thời điểm xây dựng khoảng 900.000.000 đồng.

Đối với phần đất thửa 104 của bà T đổi cho ông S, ông S cũng đã nhận đất và quản lý sử dụng từ tháng 5/2015 đến nay. Đất của bà lúc đó trồng dừa và đang cho trái. Từ khi đổi đất đến nay hiện trạng phần đất này không thay đổi, ông S thu hoa lợi từ dừa từ khi đổi đất đến nay. Trên phần đất này ông S không đầu tư gì thêm.

Khoảng tháng 9/2018, nhân lúc bà T đi vắng, ông S vào nhà bà lấy và hủy văn bản viết tay hợp đồng trao đổi đất.

Sau khi xảy ra tranh chấp nhiều lần bà T trao đổi để thỏa thuận với ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi phần đất đang tranh chấp như đã trao đổi trước đây nhưng ông S không đồng ý.

Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với phần đất bà đã xây dựng nhà. Cụ thể: yêu cầu ông S chuyển quyền sử dụng 400m² đất thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà đứng tên quyền sử dụng đất. Bà sẽ đổi lại cho ông S phần đất vườn 400m² thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 23 do bà T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông S; đất tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre, không ai phải bồi hoàn, hỗ trợ cho ai.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn S trình bày:

Phần đất đang tranh chấp nguồn gốc như bà Bé T trình bày nhưng không có việc đổi đất 400m² đất thuộc một phần thửa 102(23) của ông để nhận 400m² đất thuộc một phần thửa 104(23) của bà Bé T, cũng không có việc lập giấy tay như bà Bé T trình bày. Căn nhà trên phần đất thuộc thửa 102(23) của ông là do ông và các con ông là Lê Thị Bạch T1, Lê Thị Kim N2, Lê Văn Hữu N1 cùng góp tiền vào làm. Lúc đó ông đi làm trên TPHCM có tiền nên khi con gái lớn là Lê Thị Bạch T1 đề nghị ông về cùng làm nhà cùng ở ông đồng ý. Tiền mua vật liệu xây dựng, bom cát, xây dựng căn nhà là tiền của ông và các con ông là T1, N2; còn N1 có góp tiền vào xây dựng căn nhà này hay không ông không nhớ. Số tiền ông góp vào xây căn nhà này bao nhiêu ông không nhớ, cũng không có chứng cứ chứng minh. Còn nơi bán vật liệu xây dựng và thợ hồ có nhớ hay không ông không biết. Khi xây dựng căn nhà ông đưa cho bà Bé T để mua vật liệu xây dựng, nhưng khi đưa tiền cho bà Bé T không có giấy tờ gì. Thời điểm đó bà Bé T không làm gì ra tiền, chỉ ở nhà thu hoa lợi từ dừa, cam nên việc bà Bé T nói bà Bé T bỏ tiền xây căn nhà này là không đúng. Sở dĩ bà Bé T ở được căn nhà này là vì chị T1 kêu ông cùng cất nhà rồi cùng ở. Bà Bé T và các con ông sống tại căn nhà này từ khi cất căn nhà này cho đến nay. Thời điểm này ông sống và làm việc chủ yếu ở TPHCM nhưng khi về quê thì sống tại căn nhà này. Trước khi ông và bà T ly hôn, ông bà sống tại căn nhà cũ ở thửa 104 phía bên trong. Sau khi cất nhà mới căn nhà cũ này vẫn còn đến nay, ông dùng để nuôi gà.

Đối với phần đất 400m² thuộc một phần thửa 104 của bà Bé T từ trước đến nay ông không có quản lý, canh tác. Bà Bé T quản lý từ trước đến nay. Phần đất có căn nhà trên đất hiện nay là ông bung dừa để có đất cất nhà không có đổi chất với ai. Kể từ khi cất căn nhà này thời gian ông sống chủ yếu là tại TPHCM, thời gian ông sống thực tế tại căn nhà này rất ít, có khi một tháng ông về một lần có khi nửa tháng về một lần; mỗi lần ở lại chừng một ngày rồi đi, chỉ khoảng 02 năm gần đây ông về quê sống luôn và ở tại căn nhà này nhưng ở bên ngoài (ở ngoài hàng ba hoặc nhà dưới) không vô được bên trong do không có chìa khóa.

Đối với yêu cầu của bà Bé T, ông không đồng ý vì không có việc đổi đất. Đất của ông ở ngoài mặt tiền nên không đồng ý đổi; thửa 104 chia cho bà Bé T ở bên trong, bà Bé T có xin ông chừa đường đi để đi ra ngoài.

Đối với yêu cầu bà Bé T trả lại tiền bán dừa, bán cam, ông không biết cụ thể số tiền bao nhiêu để yêu cầu, cũng không có chứng cứ chứng minh nhưng những người mua dừa, mua cam thời điểm đó đến nay vẫn còn sống. Ông sẽ xác định trở lại và sẽ yêu cầu sau. Ông yêu cầu Tòa án cho thời gian là 20 ngày, kể từ ngày 13/12/2021, để ông nộp đơn yêu cầu, thu thập chứng cứ và xác định số tiền dừa và cam bà Bé T đã bán để yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu hết thời hạn trên ông S không nộp đơn yêu cầu thì xem như không yêu cầu về vấn đề này, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Hữu N1 trình bày:

Ông S là cha của anh. Từ nhỏ anh chứng kiến việc ông S không lo cho gia đình, thường xuyên ăn nhậu, cờ bạc, quen phụ nữ bên ngoài đưa về nhà quây, ..., chỉ có mình bà Bé T lo cho 03 chị em anh ăn học. Ông S không có trách nhiệm với gia đình. Sau khi chị em anh lớn lên mới tích góp và được bà ngoại cho thêm 100.000.000 đồng để xây căn nhà này. Phần đất bà Bé T được chia có một phần sát bờ kinh, tại thời điểm đó có thông tin nhà nước quy hoạch bờ kinh đó nên không còn đủ đất để cất căn nhà. Lúc này bà Bé T mới thương lượng với ông S đổi đất như bà Bé T đã trình bày. Trong quá trình xây dựng căn nhà, bơm cát ông S có mặt nhưng không có ý kiến gì, cũng không ngăn cản. Tiền xây căn nhà này là của bà Bé T và chị em anh cùng góp vào, ông S không có góp tiền vào. Khi căn nhà hoàn thiện bà T và anh sống tại căn nhà này cho đến nay. Ông S thời điểm này sống chủ yếu ở TPHCM, thỉnh thoảng về quê ban đầu sống tại căn nhà cũ. Sau này căn nhà cũ bị hư mục ông S mới sống ở hàng ba căn nhà đang tranh chấp chứ không được vào nhà. Thời gian sau này, khoảng 02 năm gần đây ông S mới về quê sống luôn cho đến nay nhưng ông S cũng chỉ sống ở hàng ba, không sống trong nhà. Khi bà Bé T lên TPHCM nuôi chị anh sinh, ông S thu hoạch dựa trên cả hai phần đất.

Anh đồng ý với yêu cầu của bà Bé T yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với phần đất bà T đã xây dựng nhà. Cụ thể: yêu cầu ông S chuyển quyền sử dụng 400m² đất thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà Bé T đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Bé T sẽ đổi lại cho ông S phần đất vườn 400m² thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 23 do bà Bé T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông S; đất tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre, không ai phải bồi hoàn, hỗ trợ cho ai.

Việc ông S trình bày bà Bé T thu hoạch dựa, cam là thời gian Tòa án chưa chia tài sản giữa ông S với bà Bé T. Khi ly hôn ông S không cấp dưỡng nuôi con, các chị em anh đều do bà Bé T nuôi dưỡng nên việc thu hoạch dựa, cam là để nuôi dưỡng chị em anh. Sau khi Tòa án chia thì đất của ai người đó canh tác, hoa màu của ai người đó thu hoạch, chỉ có căn nhà còn trên phần đất của ông S. Mỗi khi về nhà ông S quây đuôi đi, cho rằng căn nhà này là căn nhà của ông S, kể cả phần đất Tòa án đã chia cho bà Bé T ông S cũng cho rằng là của ông S.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Bạch T1, Lê Thị Kim N2 trình bày:

Các chị thống nhất với lời trình bày của bà T, anh N1 về nguồn gốc đất, việc đổi đất và xây dựng căn nhà. Nguồn tiền để xây dựng căn nhà từ mẹ bà T cho bà T 100.000.000 đồng; bà Turvà anh N đóng góp 350.000.000 đồng; chị N2 góp 250.000.000 đồng và chị T1 góp 200.000.000 đồng. Căn nhà có tiền của các chị góp vào xây dựng nhưng là căn nhà của bà T, bà T toàn quyền định đoạt đối với căn nhà này. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T, bà có quyền quyết định yêu cầu ông S hoàn trả lại giá trị căn nhà cho bà T. Các chị không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Chị T1 và N2 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, không có khiếu nại về sau.

Tại phiên tòa, bà Bé T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà đồng ý phân đất tranh chấp tại thửa 102(23) có diện tích tại vị trí có căn nhà của bà tọa lạc trên đất là 220,67m² theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 16/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp. Bà T và anh N1 đồng ý tự di dời vật dụng trong nhà để giao cho ông S căn nhà gồm nhà chính, nhà bếp, nhà tiền chế, mái che và công trình kiến trúc khác trên đất. Bà không đồng ý cho ông S sử dụng lối đi từ nhà ra đến đường bê tông nằm trên thửa 104(23) của bà và không đồng ý cho ông S trả giá trị quyền sử dụng đất. Một phần căn nhà tiền chế có diện tích 46,05m² và nhà bếp có diện tích 13,18m² nằm trên phần đất thửa 104(23) của bà không thể di dời, bà T đồng ý cho ông S hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc phát biểu quan điểm giải quyết:

Về thủ tục thụ lý cũng như quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bé T;

Buộc ông S trả giá trị căn nhà trên đất cho bà Bé T theo giá của Hội đồng định giá.

Phần căn nhà tiền chế và nhà bếp có xây dựng sang phần đất thửa 104(23) của bà T nên buộc ông S trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Ngày 18/01/2021, bà Phan Thị Bé T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc yêu cầu ông Lê Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với phần đất bà đã xây dựng nhà. Cụ thể: yêu cầu ông S chuyển đổi quyền sử dụng 400m² đất thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà đứng tên quyền sử dụng đất. Bà sẽ đổi lại cho ông S phần đất vườn 400m² thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 23 do bà T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông S; đất tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre, không ai phải bồi hoàn, hỗ trợ cho ai. Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử

dụng đất” quy định tại Điều 693 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai. Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Lê Văn S đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Bạch T1, Lê Thị Kim N2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt ông S, chị T1 và N2 là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Đối với yêu cầu của bà T yêu cầu ông Lê Văn S chuyển đổi quyền sử dụng 400m² đất thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 23:*

Theo bà T: Vào tháng 5/2015, bà T có lập hợp đồng viết tay trao đổi 01 bờ đất trồng cây lâu năm với ông S. Nội dung trao đổi bà T nhận 400m² đất thửa 102 của ông S còn ông S nhận 400m² đất thửa đất 104 của bà T. Chứng cứ chứng minh là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Bản án số 71/DSPT ngày 04/5/2000 của TAND tỉnh Bến Tre; 05 hóa đơn; 01 hóa đơn mua vật tư xây dựng; giấy xác nhận.

Đối với yêu cầu của bà T, ông S không đồng ý vì không có việc chuyển đổi đất như bà T trình bày. Căn nhà tường đang tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 102(23) là của ông S. Ông S không cung cấp chứng cứ cho Tòa án.

Xét thấy, phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 220,67m² thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn S đứng tên quyền sử dụng đất và một phần thửa 104, tờ bản đồ số 23 có diện tích theo đo đạc thực tế là 414m² do bà Phan Thị Bé T đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Bé T cho rằng, vào tháng 5/2015, bà T với ông S đã thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất. Nội dung bà T nhận 400m² đất thửa 102(23) của ông S còn ông S nhận 400m² đất thửa đất 104(23) của bà T. Việc chuyển đổi này có sự chứng kiến của chị T1, N2 và anh N1, là con của ông S, bà T. Ngoài ra, bà T, ông S có lập hợp đồng viết tay nhưng khi bà T lên TPHCM ông S đã lấy tờ giấy viết tay này. Hiện nay, bà T không còn tờ giấy viết tay thể hiện việc trao đổi đất. Ông S không thừa nhận có việc đổi đất giữa bà T với ông. Ngoài tờ giấy viết tay hiện nay bà T không còn giữ, bà T không có chứng cứ chứng minh. Việc chứng kiến của các con bà T, ông S nhưng họ cũng là đương sự trong vụ kiện và cũng không có chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của chị T1, N2 và anh N1 nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T1.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thể hiện: trên phần đất thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 23 và một phần thửa 104, tờ bản đồ số 23 có 01 căn nhà chính kết cấu móng, khung cột bê tông cốt thép, mái tôn kẽm, tường xây gạch 100mm, sơn nước hoàn thiện, nền xây gạch ceramic, trần nhựa, gạch dán tường; 01 nhà bếp kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tôn fiprô ximăng, tường xây gạch dày 100mm, sơn nước không trần, nền lát gạch ceramic; mái che dạng tiền chế, khung cột thép, mái tôn kẽm, không vách nền láng xi măng; 02 cống nước đường kính 1,8m; cao 1,5m và đường đi bê

tông không cốt thép. Bà T xác định, toàn bộ công trình kiến trúc nêu trên là của bà T. Nguồn tiền xây dựng căn nhà của bà T và các con bà là chị T1, N2, anh N1 và mẹ bà T cho. Ông S cho rằng căn nhà này là của ông. Nguồn tiền xây dựng căn nhà từ ông S và chị T1, chị N2 góp vào. Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 20/12/2021, chị T1 và chị N2 xác định nguồn tiền để xây dựng căn nhà như bà T trình bày, ông S không bỏ ra bất kỳ công sức hay khoản đóng góp nào. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 13/12/2021, ông S trình bày đã đưa tiền cho bà T để mua vật liệu xây dựng căn nhà nhưng khi đưa tiền cho bà T không có giấy tờ gì. Ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh căn nhà và công trình kiến trúc đang tọa lạc trên đất thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 23 và một phần thửa 104(23) là của ông S nên không có căn cứ xem xét.

Tại phiên tòa, bà T, anh N2 xác định, trường hợp không có căn cứ chấp nhận yêu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất của bà T. Bà T, anh N đồng ý di dời vật dụng trong nhà để bàn giao căn nhà gồm: nhà chính, nhà bếp, nhà tiền chế, mái che và công trình kiến trúc khác trên đất, cho ông S nên ghi nhận. Ông S có trách nhiệm hoàn trả cho bà T giá trị căn nhà và công trình kiến trúc trên đất cho bà T. Theo hợp đồng hiện trạng sử dụng đất ngày 16/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Bắc thể hiện một phần căn nhà bếp, nhà tiền chế, mái che nằm trên phần đất thuộc thửa 104(23) của bà T. Công trình kiến trúc trên kiên cố không di dời được nên cần buộc ông S hoàn trả giá trị phần đất có công trình kiến trúc tọa lạc cho bà T.

Riêng phần lối đi từ nhà ra đến đường bê tông nằm trên thửa 104(23) của bà T, bà T không đồng ý cho ông S sử dụng lối đi này và không đồng ý cho ông S trả giá trị quyền sử dụng đất. Đất của ông S giáp đường nên ông S tự tạo lối đi khác để sử dụng.

Tại Biên bản định giá ngày 22/02/2022 của Hội đồng định giá huyện B xác định: nhà chính có diện tích $125,28\text{m}^2 \times 2.922.000 \text{ đồng} = 366.068.000 \text{ đồng}$. Phần gạch dán tường nhà chính có diện tích $176,04\text{m}^2 \times 181.000 \text{ đồng} = 31.863.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng trị giá căn nhà chính là $366.068.000 \text{ đồng} + 31.863.000 \text{ đồng} = 397.931.000 \text{ đồng}$.

Nhà bếp có diện tích $23,46\text{m}^2 \times 2.717.000 \text{ đồng} = 63.740.000 \text{ đồng}$.

Mái che dạng tiền chế có diện tích $131,16\text{m}^2 \times 1.171.000 \text{ đồng} \times 70\% = 107.511.000 \text{ đồng}$.

02 cống nước đường kính 1,8m, cao 1,5m; thể tích $7,63\text{m}^3 \times 640.000 \text{ đồng} = 4.833.000 \text{ đồng}$.

Mái che tôn kẽm nền xi măng diện tích $4\text{m}^2 \times 314.000 \text{ đồng} = 1.256.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng trị giá căn nhà chính, nhà bếp và công trình kiến trúc trên đất là $575.271.000 \text{ đồng}$.

Đối với phần đất có một phần căn nhà bếp, mái che và toàn bộ đường đi nằm trên phần đất thuộc thửa 104(23) của bà T có diện tích $59,24\text{m}^2 \times 300.000 \text{ đồng/m}^2 = 17.772.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền ông S phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T là 593.043.000 đồng. Ông S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 59,24m² thuộc thửa 104(23) và được quyền sở hữu căn nhà chính, nhà bếp, nhà tiền chế, mái che và công trình kiến trúc khác trên đất như đã nêu trên.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

* Án phí dân sự sơ thẩm bà T phải chịu là 300.000 đồng.

* Chi phí đo đạc, định giá và thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền là 12.741.000 đồng. Bà T phải chịu. Bà T đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 693 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Bé T đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với phần đất bà Phan Thị Bé T đã xây dựng nhà có diện tích theo đo đạc thực tế là 220,67m² thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn S đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Bé T đứng tên quyền sử dụng đất.

Ghi nhận bà Phan Thị Bé T và anh Lê Văn Hữu N1 tự nguyện di dời vật dụng trong nhà để giao căn nhà gồm: 01 (một) căn nhà chính diện tích 125,28m², kết cấu móng, khung cột bê tông cốt thép, mái tôn kẽm, tường xây gạch 100mm, sơn nước hoàn thiện, nền xây gạch ceramic, trần nhựa, gạch dán tường; 01 (một) nhà bếp diện tích 23,46m², kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tôn fiprô ximăng, tường xây gạch dày 100mm, sơn nước không trần, nền lót gạch ceramic; mái che dạng tiền chế diện tích 131,16m², kết cấu khung cột thép, mái tôn kẽm, không vách nền láng xi măng; 02 cống nước đường kính và chiều cao mỗi cống 1,8m x 1,5m, cho ông Lê Văn S. (Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. Buộc ông Lê Văn S phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Phan Thị Bé T số tiền là 593.043.000đ (Năm trăm chín mươi ba triệu không trăm bốn mươi ba ngàn đồng).

Ông Lê Văn S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 59,24m² thuộc thửa 104(23) tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre do bà Phan Thị Bé T đứng tên quyền sử dụng đất và được quyền sở hữu căn nhà chính, nhà bếp, mái che dạng tiền chế và công trình kiến trúc trên đất nêu trên tọa lạc trên phần đất thuộc thửa

102, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn S đứng tên quyền sử dụng đất và một phần thửa 104(23) tọa lạc tại ấp N, xã TA, huyện B, tỉnh Bến Tre do bà Phan Thị Bé T đứng tên quyền sử dụng đất.

- Bà Phan Thị Bé T và anh Lê Văn Hữu N1 được quyền lưu cư 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Bé T phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002393 ngày 24/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Chi phí tố tụng:

Bà Phan Thị Bé T phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 12.741.000đ (Mười hai triệu bảy trăm bốn mươi một ngàn đồng). Bà T đã nộp xong.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Văn S được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện B;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trung